

**From:** Javier Mandry

**Sent:** Friday, December 22, 2017 2:33 PM

**To:** hermann.bauer@oneillborges.com; MBIENSTOCK@PROSKAUER.COM; ppossinger@proskauer.com; ebarak@proskauer.com; mzerjal@proskauer.com

**Subject:** RE: Docket 1991

Gentlemen,

I am resending the two emails I wrote to Mr. Bauer, in response to the willingness to obtain the necessary documents, per motion docket 1991 (see attached). Because Mr. Bauer has not replied, I can only interpret that there is no willingness to provide documents without the intervention of the court, contrary to that which the Commonwealth expressed in the before mentioned motion. Considering that the first email was sent on December 13<sup>th</sup> and there had been no reply, I will wait no longer unless a timeline is provided. The issue affects three pending contracts that, per my evidence will proved to have been conferred without capacity because ownership of the land is defective because it excluded my share as a minor at time of the deed of sale . This issue will also affect a state case where the Commonwealth and the Municipality entered into a stipulation agreement with Eduardo Mandry.

Sincerely,

Javier Mandry

Sent from Mail for Windows 10

**From:** Javier Mandry

**Sent:** Wednesday, December 20, 2017 11:30 PM

**To:** hermann.bauer@oneillborges.com

**Subject:** RE: Docket 1991

Dear Mr. Bauer,

If you could please confirm a date when you could obtain the requested documents, I would appreciate it. I need to inform the court by the 29<sup>th</sup> regardless. I will proceed with the adversary complaint. Obtaining the contracts will not correct the obvious lack of capacity to engage in the contracts. The Municipality of Ponce is not a third party of good faith.

Sent from Mail for Windows 10

**From:** Javier

**Sent:** Wednesday, December 13, 2017 9:58 PM

**To:** hermann.bauer@oneillborges.com

**Subject:** Re: Docket 1991

Dear Mr. Bauer,

This movant has read your request to attempt to address the issues, or at least to obtain the necessary documents. After some research, I must inform that this request affects three pending contracts. See: Pending Contracts 2017-A00103 ,2017-A00104, 2017-A00105. All three were transferred an

usufruct of Mango SE. I need copies of the three contracts and of the usufruct deed that is referenced. I believe there is a separate issue regarding that usufruct involving fraudulent misrepresentation so that I would sign that usufruct.

Attached are three documents that would prove that the contracts are null and void because the deed of sale and segregation of the lot is void ab initio pursuant to In re: Lopez-Olmedo. For the segregation of the lot, my parents represented me without judicial authorization. For the deed of sale, my share was not even included. They attempted a judicial sale. There is an issue of third party of bad faith on the Municipality of Ponce. I do not have a title search or a recordation certificate of that lot to provide you. I believe that your client would be interested in requesting its own copy. Please provide me these when available. Feel free to confirm the authenticity of the documents, as most of them in the possession of DOJ of PR.

Feel free to ask me any questions you, as I understand the subject matter quite well.

Sincerely,  
Javier Mandry

Exhibit 1B

CONTRATOS VIGENTES AL MOMENTO DE LA TRANSICIÓN

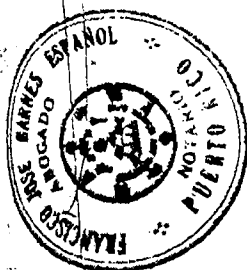
2017-A00090	Pedro O. Vidal Ríos	1/7/2016	1/7/2016	30/06/2017	\$ 8,905.00	Profesor/Academia	Adiestramientos y readiestramientos al personal
2017-A00093	Ginette Rosa De Jesús	1/7/2016	1/7/2016	30/06/2017	\$ 24,000.00	Psicóloga	Acuerdo de la Reforma Sostenible de la PPR
2017-C00094	Hospital Veterinario Vistamar	1/7/2016	1/7/2016	30/06/2017	\$ 36,000.00	Servicio de Veterinario Unidad Canina.	Médico de nuestros Canes
2017-C00095	3M Cogent	20/07/2016	20/07/2016	30/06/2017	\$ 380,000.00	Mantenimiento Preventivo Sistema AFIS.	Tecnología de Vanguardia (Huellas Dactilares)
2017-A00096	Municipio de Ceiba	13/07/2016	13/07/2016	13/07/2017	N/A	Intervención de Crisis	Acuerdo Memorando Proyecto Escudo
2017-A00097	Municipio de Isabela	7/7/2016	7/7/2016	31/12/2016	\$ (30,957.79)	Servicios Policiacos (Destaque)	Contrato #2017-000031
2017-C00099	Atabex Tranlations	8/8/2016	8/8/2016	30/09/2016	\$ 5,392.00	Servicios de traducción de documentos.	Acuerdo de la Reforma Sostenible de la PPR
2017-A00101	Municipio de Aguada	7/7/2016	7/7/2016	31/12/2016	\$ (25,729.76)	Servicios Policiacos (Destaque)	Contrato #2017-000076
2017-A00102	Municipio de Comerio	1/7/2016	1/7/2016	31/12/2016	\$ (60,789.11)	Servicios Policiacos (Destaque)	Contrato #2017-000089
2017-A00103	Eduardo J. Mandry	11/8/2016	11/8/2016	1/4/2021	\$ 1.00	Arrendamiento	Cesión de Usufructo Mango S.E.
2017-A00104	Finca la Matilde	11/8/2016	11/8/2016	1/4/2021	\$ 1.00	Arrendamiento	Cesión de Usufructo Mango S.E.
2017-A00105	Municipio de Ponce	11/8/2016	11/8/2016	1/4/2021	\$ 1.00	Arrendamiento Poligono de Tiro	Contrato Transaccional
2017-C00106	Intelution Inc.	11/8/2016	11/8/2016	30/06/2017	\$ 899,400.00	Mantenimiento Sistema Dispatch PPR-93.	Tecnología de Vanguardia (actualizando la PPR)
2017-A00107	Baxter Healthcare	16/08/2016	16/08/2016	30/09/2016	\$ (8,014.04)	Servicios Policiacos	

EXHIBIT A

Copia sin fe

Folio número 87

PSA MN  
O.A.M.N.  
A.M.N.  
J.H.M.T.  
M.A.J.M.



Copia certificada  
solicitud de... hoy día  
de... 1982

Rectificada por  
Mueliso Hebra  
Santiago Mandry  
y Eduardo José  
Mandry Mercado,  
por la escritura  
número 4 del  
13 de agosto de  
1982

-----NUMERO: SIETE (7)

-----SEGREGACION-----

-----En Ponce, Puerto Rico, a los veinticuatro días del mes de febrero de mil novecientos ochentidos.---

-----ANTE MI-----

-----FRANCISCO JOSE BARNES ESPANOL, Abogado y Notario Público ejerciendo en Puerto Rico, con residencia, vecindad y estudio abierto en esta ciudad de Ponce.-----

-----COMPARECEN-----

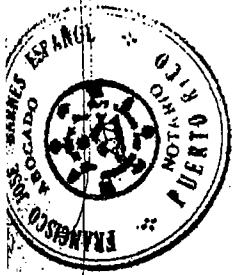
-----DE LA UNICA PARTE: PASTOR S. MANDRY NONES, mayor de edad, propietario, casado con Helen Nones y vecino de Ponce; IVELISSE HELENA MANDRY NONES, mayor de edad, propietaria, casada con Victor Bengelma y vecina de Ponce; PASTOR SALVADOR ADOLFO MANDRY NONES, mayor de edad, propietario, casado con Estrella Aparicio y vecino de Ponce; SALVADOR ADOLFO MANDRY NONES, mayor de edad, propietario, casado con Rosa Estrella Mercado Guzmán y vecino de Ponce; OSCAR ADOLFO MANDRY APARICIO, mayor de edad, soltero, propietario y vecino de Ponce; RICARDO RAFAEL MANDRY APARICIO, mayor de edad, soltero, propietario, residente actualmente en el Estado de California, representado en este acto por sus apoderados Pastor Mandy Nones y/o Miriam Aparicio Vázquez, mediante escritura número diez sobre Poder General. Otorgada en Ponce, el veintidos de abril de mil novecientos ochenta ante el Notario fedante debidamente inscrito en el Registro de Póderes del Tribunal Supremo de Puerto Rico, con el número trescientos treinta y ocho guión ciento trece (338-113).-----

-2-

Folio número

*ochentiuino 85*

*PSA M N*  
*D.A.M.A.*  
*A. M. N*  
*M. A. J. M.*  
*M. A. J. M.*



IVELISSE HELENA FINGERHUT MANDRY, mayor de edad, ---  
propietaria, casada con Michael Shields y vecina de  
San Juan; MARGARET ANN FINGERHUT MANDRY, mayor de ---  
edad, propietaria, casada con Mariano McConnie y ve-  
cina de Ponce; VICTOR ROBERT FINGERHUT MANDRY, mayor  
de edad, propietario, casado con Alice Madelaine Co-  
chran y vecino de Ponce; JAVIER ENRIQUE MANDRY MERCA-  
DO, menor de edad, soltero, estudiante y vecino de --  
Ponce, representado en este acto por sus padres con-  
patria potestad, Salvador Eduardo Mandry Nones y ----  
Rosa Estrella Mercado Guzmán; SALVADOR RAFAEL MANDRY  
MERCADO, mayor de edad, estudiante, residente actual-  
mente en el Estado de Louisiana, donde cursa estudia-  
os y vecino de Ponce, representado en este acto por-  
sus apoderados, sus padres, Salvador Eduardo Mandry-  
Nones y Rosa Estrella Mercado Guzmán, mediante escri-  
tura número siete sobre Poder General, otorgada en --  
Ponce, el día veintisiete de agosto de mil novecien-  
tos setentinueve, ante el Notario Mario Edmundo Vélez;  
EDUARDO JOSE MANDRY MERCADO, menor de edad, pero ---  
emancipado por concesión de sus padres mediante la --  
escritura número sesentidos (62), otorgada en Ponce,  
el día primero (1) de octubre de mil novecientos ---  
ochentiuno ante el Notario fedante, estudiante y ve-  
cino de Ponce, representado en este acto por su apo-  
derado, su padre, Salvador Eduardo Mandry Nones, me-  
diante la escritura número uno (1) sobre poder gene-  
ral otorgada en Ponce, el día veintiseis de enero de  
mil novecientos ochentidos; MARGARITA ROSA MANDRY ---  
MERCADO, menor de edad, soltera, al igual que el com-  
pareciente anterior quien también es soltero, estu-  
diente y vecina de Ponce, representada en este acto  
por sus padres, aquí comparecientes, Salvador Eduar-  
do Mandry Nones y Rosa Estrella Mercado Guzmán y --  
ADRIAN ROBERT MANDRY MERCADO, menor de edad, soltero,

-3-

Folio número *Ochoentiscis*

86

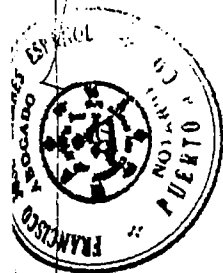
estudiante y vecino de Ponce, representado en este--  
acto por sus padres, aquí comparecientes, Salvador--  
Eduardo Mandry Nones y Rosa Estrella Mercado Guzmán,  
mayores de edad, casados entre sí propietarios y ve-  
cinos de Ponce.-----

-----DO FE, de conocer personalmente a los compare--  
cientes y por sus dichos la doy también de sus cir--  
cunstancias personales, teniendo a mi juicio la ca--  
pacidad legal necesaria para este otorgamiento y, en  
consecuencia, libremente:-----

-----EXPONEN-----

-----PRIMERO: Que los comparecientes son dueños en--  
pleno dominio del inmueble que pasamos a describir:--

PARCELA MT-TRES: RUSTICA: Radicada en el--  
Barrio Canas del término Municipal de Pon-  
ce, con cabida de ochocientas una cuerdas  
cuarenta y seis céntimos; equivalentes a  
trescientas quince hectáreas, cero áreas,  
cincuenta y ocho centiáreas y trescientas  
ochenta y cuatro miliáreas, cabida esta--  
que resulta una vez descontadas cinco pun-  
to cuatro cuerdas para el Polígono de Ti-  
ro de la Policía de Puerto Rico, y que es-  
tá formada de las siguientes porciones:--  
PORCIÓN A: RUSTICA: Radicada en el Barrio  
Canas del término Municipal de Ponce, com-  
puesta de ciento noventa y dos cuerdas,--  
cincuenta y un céntimos, equivalentes a--  
setenta y cinco hectáreas, sesenta y seis  
áreas y cuarenta y una centiáreas y tres-  
cientas cuatro miliáreas, de terrenos lla-  
nos identificados en el plano de segrega-  
ción como Porción MT-TRES Llana, colindan-  
do por el Norte, con terrenos de la Auto-  
ridad de Acueductos y Alcantarillados de  
Puerto Rico, Oficina Regional, en una ali-  
neación de doscientos ocho punto seis me-  
tros, con terrenos del Gobierno Municipal  
de Ponce, en dos alineaciones que totali-  
zan cuatrocientos cincuenta y tres punto  
tres metros y con la Carretera Estatal--  
número Dos en seis alineaciones que totali-  
zan seiscientos veintiseis punto nove-  
ta y ocho metros; por el Este, con la Por-  
ción MT-DOS Llana en una alineación de--  
ochocientos treinta y seis punto cero nue-  
ve metros, por el Sur, con el Mar Caribe--  
en seis alineaciones que totalizan ocho-  
cientos sesenta punto cuarentisiete metros  
y por el Oeste, con la Porción MT-CUATRO-  
Llana en una alineación de setecientos ve-  
inte punto cuarenta y un metros.-----



PSA 77

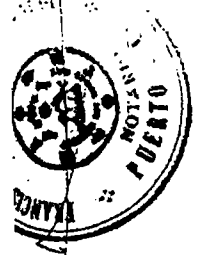
O.A.M.A.

FEMO

Y.F.M.M.

ma.f.m.

MAFM



PORCION B: RUSTICA: Radicada en el Barrio-Canas del término Municipal de Ponce, compuesta de seiscientos ocho cuerdas con noventicinco céntimos, equivalentes a doscientas treintinueve hectáreas, treinticuatro áreas diecisiete centiáreas y cero ocho miliáreas, colindando por el Norte, con terrenos de Doña Josefina Pirazzi en cuatro alineaciones que totalizan doscientos ochentiseis punto sesentiun metros; por el Este, con terrenos de las Empresas Ferré, en dos alineaciones que totalizan ciento setentiocho punto trece metros, con la Porción MT-CUATRO Escarpada de la Parcela MT-CUATRO, en una alineación de mil doscientos cinco punto setenticinco metros con terrenos de la Administración de Terrenos de Puerto Rico, en siete alineaciones que totalizan setecientos trece punto cincuenta y cinco metros, con la Porción MT-CUATRO-ESCARPADA de la Parcela MT-CUATRO, en dos alineaciones que totalizan setecientos cincuentiuno punto treintiseis metros y con la Carretera Número Dos, en seis alineaciones que totalizan trescientos sesentiseis punto tres metros; por el Sur, con terrenos de José A. Ferré, en veintiuna alineaciones que totalizan mil treintiocho punto noventa y tres metros y por el Oeste, con la Porción MT-DOS ESCARPADA de la Parcela MT-DOS en una alineación de dos mil trescientos ochentiseis punto sesentitres metros. Esta porción consiste de dos predios de terreno denominados en el Plano de Segregación a los fines de identificación como Parcela MT-TRES INDUSTRIAL, con cabida de treinta y siete cuerdas setentitres céntimos y Parcela MT-TRES ESCARPADA, con cabida de quinientos setentiuna cuerdas veintidos céntimos.

-----Inscrita al Folio Doscientos noventitres(293), del Tomo Seiscientos treinticinco(635) de Ponce Dos, Finca Número Mil novecientos ocho (1,908), inscripción primera -----

-----TITULOS, CARGAS Y GRAVAMENES-----

-----Adquirieron los comparecientes la finca antes descrita por concepto de adjudicación mediante informe particional sometido al Tribunal Superior de Puerto Rico, Sala de Ponce, en el caso Civil Número CS- guión cincuentisiete guión dos mil doscientos noventicinco (CS-57-2295) sobre Disolución de Sociedad y otros extremos, por Margarita Mercado Riera, et als, demandantes versus Mario Mercado Riera, et als, Demandados con fecha once de noviembre de mil novecientos setentiseis.-----



Folio número

Ochenta y ocho

88

-5-

-----La finca se halla libre de cargas.-----  
-----Por su procedencia, tiene mención de obligación  
contraída por María Luisa Mercado Riera de traspasar  
a Don Adrian Mercado Riera, o a quien sus derechos--  
represente, una mitad del veinticinco por ciento que  
constituye su participación en los bienes aportados--  
a la Sociedad Mario Mercado e Hijos; servidumbres a  
favor de la Autoridad de Fuentes Fluviales, hoy Auto-  
ridad de Energía Eléctrica; Estado Libre Asociado;--  
servidumbre a favor del Estado Libre Asociado, tras-  
pasada a la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados,  
aviso de demanda a favor del Pueblo de Puerto Rico y  
arrendamiento a favor de Alvaro L. Carta y su esposa  
Vivian Latow, sobre una parcela que forma parte de--  
la finca principal y sobre la totalidad de la finca.  
-----Manifiestan los comparecientes que el referido  
inmueble se halla libre de gravámenes adicionales.--  
-----SEGUNDO: Que el Municipio de Ponce sometió el--  
proyecto número ochenta guión sesentitres guión B---  
guión ochocientos noventa PGT (80-63-B-890 PGT), ti-  
tulado SEGREGACION Y ADQUISICION DE TERRENO PARA EL  
FUTURO DESARROLLO DE COMPLEJO DEPORTIVO EN EL BARRIO  
CANAS DE PONCE, el cual consiste en la segregación--  
de una parcela de terreno con cabida de catorce pun-  
to cero cuatrocientas noventa cuerdas (14.0490 cdas)  
y el cual fuera autorizado por la Administración de-  
Reglamentos y Permisos, Oficina Regional de Ponce,--  
mediante la determinación de su Director Regional del  
día primero de noviembre de mil novecientos ochenti-  
uno.-----  
-----Dicha segregación se aprueba conforme al plano-  
de inscripción preparado por el Ingeniero Ramón Mon-  
tero Basadre, Licencia número 8339, el cual se acom-  
para y se hace formar parte de esta segregación como  
documento complementario.-----





-----TERCERO: Que a tenor con la citada Determinación de la Administración de Reglamentos y Permisos, los comparecientes segregan para que quede inmatriculada como finca distinta en el Registro de la Propiedad, la siguiente parcela de terreno aprobada:-----

RUSTICA: Parcela de terreno que radica frente al km. 255.7 de la Carretera PR-2; en el Barrio Canas del Municipio de Ponce, con un área superficial de catorce cuerdas y cuarentinueve milésimas de otra (14.049 cuerdas) equivalentes a cincuenta y cinco mil doscientos dieciocho metros cuadrados y dos mil cuatrocientos veintitres milésimas de otro (55,218.2423 mts.cuadrados), en lindes por el Norte, en ciento diecinueve metros y veinticuatro centésimas de otro (119.24mts.), con terrenos del E.L.A. (Polígono de Tiro de la Policía de Puerto Rico); por el Sur, en treintiseis metros y veintiocho centésimas de otro (36.28mts.), con una parcela remanente de la finca principal; por el Este, en cuatrocientos veinte metros y veintinueve centésimas de otro (420.29 metros), con terrenos de la Sucesión Mario Mercado Riera y por el Oeste, en una línea de varias direcciones que totalizan cuatrocientos ochenta y siete metros y setenta y nueve centésimas de otro (481.79mts.) con el Camino Municipal al Campo de Tiro.

-----Procede dicha parcela aprobada por la Administración de Reglamentos y Permisos, Oficina Regional de Ponce, de la Porción B de la finca descrita en el hecho PRIMERO de la presente.-----

-----CUARTO: Se valora para efectos del Registro dicha parcela en la suma de DIEZ MIL DOLARES (\$10,000.00).-----

-----QUINTO: Luego de practicada la segregación objeto de este instrumento, el remanente de la finca se describe como sigue:-----

-----La Parcela MT-TRES RUSTICA: se describe tal y como figura descrita en el hecho PRIMERO de la presente, ya que la parcela segregada proviene de la Porción B-RUSTICA y esta quedaría así:-----

PORCION B: RUSTICA: Radicada en el Barrio Canas del término Municipal de Ponce, compuesta de quinientas noventa y cuatro punto noventa cuerdas, equivalentes a dos millones trescientos treintiocho



- 7 -

Folio número

Noventa 90

mil ciento noventa y cuatro punto noventa me-  
tros cuadrados (2,338,194.90 metros cuadra-  
dos), colindando por el Norte, con terrene-  
nos de Doña Josefina Pirazzi, en cuatro ali-  
neaciones que totalizan doscientos y se-  
tenta y seis punto sesentinueve metros, por el Este,  
con terrenos de las Empresas Ferré, en dos  
alineaciones que totalizan ciento setenta y  
ocho punto trece metros, con la Porción MT-  
CUATRO ESCARPADA de la Parcela MT-CUATRO,  
en una alineación de mil doscientos y cinco  
punto setenticinco metros con terrenos de  
la Administración de Terrenos de Puerto Ri-  
co, en siete alineaciones que totalizan se-  
tecientos trece punto cincuenta y cinco me-  
tros con la Porción MT-CUATRO ESCARPADA de  
la Parcela MT-CUATRO, en dos alineaciones  
que totalizan setecientos cincuenta y cinco  
punto treinta y seis metros, con la carretera  
Número Dos, en seis alineaciones que totali-  
zan trescientos sesenta y seis punto tres  
metros y con Camino Municipal al Camal de  
Tiro, en doce alineaciones que totalizan  
quinientos veintitres punto setenta y seis  
metros; por el Sur, con terrenos de José A. Ferré,  
en veintiuna alineaciones que totalizan  
mil treintiocho punto noventa y tres metros  
y por el Oeste, con la Porción MT-DOS ESCAR-  
PADA de la Parcela MT-DOS, en una ali-  
neación de dos mil trescientos ochenta y  
punto sesenta y siete metros.

-----ACEPTACION-----

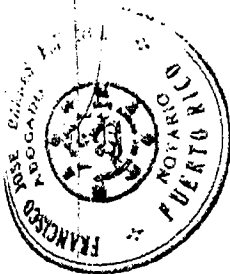
-----Tal es la escritura que aceptan los otorgantes  
por hallarla conforme a lo convenido.

-----Así lo dicen y otorgan en mi presencia sin la  
concurriencia de testigos por no haberlos requerido  
ni los otorgantes ni el Notario autorizante.

-----Y leída que fue la presente escritura, en uso  
del derecho que les advertí tenían, se ratificaron  
en su contenido y firman conmigo, el Notario, que lo  
cuanto queda consignado según sus manifestaciones  
de haber los otorgantes iniciado cada folio de este  
presente instrumento, DOY FE.

-----Se aclara que IVELISSE HELENA FINGERHUT MADRUGA  
Comparece por su mandataria IVELISSE HELENA MADRUGA  
NONES, por escritura número dos del cuatro de febre-  
ro de mil novecientos ochentidos, otorgada en San-  
Juan, ante el Notario Richard A. Lee.

-----VUELVO A DAR FE.





FOLIO NUMERO NOVENTA Y SIETE -----(97)

---ESCRITURA NUMERO: VEINTINUEVE.---

---COMPRAVENTA---

---En Ponce, Puerto Rico, hoy a los ----ocho----- días--  
del mes de marzo de mil novecientos ochenta y dos.---

---ANTE MI---

--- DOMINGO A. VIVALDI FERMOSE, ----- Abogado y---  
Notario Público de esta Isla, con residencia y estudio abierto  
en la ciudad de Ponce, Puerto Rico.---

---COMPARECEN---

---DE LA PRIMERA PARTE: PASTOR S. MANDRY MERCADO, mayor de---  
edad, propietario, casado con Helen Nones y vecino de Ponce;--  
IVELISSE HELENA MANDRY NONES, mayor de edad, propietaria,-----  
casada con Víctor Fingerhut y vecina de Ponce; quien comparece  
por sí, y en representación de doña Ivelisse Helena Fingerhut-  
Mandry, según escritura número dos del cuatro de febrero de---  
mil novecientos ochenta y dos, otorgada en San Juan, ante el--  
Notario Richard A. Lee; PASTOR SALVADOR ADOLFO MANDRY NONES;--  
mayor de edad, propietario, casado con Estrella María Aparicio  
y vecino de Ponce; SALVADOR EDUARDO MANDRY NONES, mayor de----  
edad, propietario, casado con Rosa Estrella Mercado Guzmán y--  
vecino de Ponce; OSCAR ADOLFO MANDRY APARICIO, mayor de edad,-  
propietario y vecino de Ponce; RICARDO RAFAEL MANDRY-  
APARICIO, mayor de edad, soltero, propietario, residente-----  
actualmente en el Estado de California, representado en este--  
acto por sus apoderados Pastor Mandry Nones y/o Miriam-----  
Aparicio Vázquez, mediante escritura número diez sobre Poder--  
General, otorgada en Ponce, el veintidos de abril de mil nove-  
cientos ochenta y dos, ante el Notario fedante debidamente inscrita--  
en el Registro de Poderes del Tribunal Supremo de Puerto Rico,  
con el número trescientos treintiocho guión ciento trece-----  
(338-113). MARGARET ANN FINGERHUT MANDRY, mayor de edad, pro--  
pietaria, casada con Mariano McConnie y vecina de Ponce;-----  
VICTOR ROBERT FINGERHUT MANDRY, mayor de edad, propietario,---  
casado con Alice Madelaine Cochran y vecino de Ponce; SALVADOR  
RAFAEL MANDRY MERCADO, mayor de edad, estudiante, residente---

En el día de su otorga-  
ción expedí PRIMERA COPIA  
AUTÉNTICA de esta escri-  
tura. En Ponce, Puerto Rico,  
a los ----ocho----- días--  
del mes de marzo de mil novecientos ochenta y dos.

DOY FE.-----  
Notario Público



Handwritten notes and signatures on the left margin, including 'M. A.', 'J. M.', and various initials.

M. A.  
J. M.

Handwritten signature.

Handwritten signature.

Expedi tercera

copia certificada  
de Dacia de Figueiredo  
de julio de 1996-2

Expedi segunda  
copia certificada  
de Salvador E. Mandry Nones  
de agosto de 1994



*[Handwritten signatures and initials: YHm, Tsa m, E m, R E m, a. I m, MIA.]*

FOLIO NUMERO NOVENTA Y OCHO -----(98)

actualmente en el Estado de Louisiana, donde cursa estudios y vecino de Ponce, representado en este acto por sus apoderados, sus padres, Salvador Eduardo Mandry Nones y Rosa Estrella-----

Mercado Guzmán, mediante escritura número siete sobre Poder General, otorgada en Ponce, el día veintisiete de agosto de mil novecientos setenta y nueve, ante el Notario Mario Edmundo Vélez; EDUARDO JOSE MANDRY MERCADO, menor de edad, pero emancipado por concesión de sus padres mediante la escritura número sesenta y dos (62), otorgada en Ponce, el día primero de octubre de mil novecientos ochenta y uno, ante el Notario fedante, estudiante y vecino de Ponce, representado en este acto por sus apoderados, don Salvador Mandry Nones y doña Rosa Mercado Guzmán, mediante la escritura número uno (1) sobre Poder General otorgada en Ponce, el día veintiseis de enero de mil novecientos ochenta y dos; de aquí en adelante denominados Los Vendedores.-----

---DE LA SEGUNDA PARTE: EL MUNICIPIO DE PONCE, representado en este acto por don José G. Tormos Vega, mayor de edad, casado, Alcalde y vecino de Ponce, Puerto Rico, quien acreditará sus facultades donde y cuando fuere menester; de aquí en adelante denominado El Comprador.-----

---DE LA TERCERA PARTE: Don Erasmo Zayas mayor de edad, casado, Oficial del Departamento de Hacienda de Puerto Rico y vecino de Ponce, Puerto Rico.-----

---Y DE LA CUARTA PARTE: EL BANCO DE PONCE, representado en este acto por Don José Miguel Nuñez, mayor de edad, casado, banquero y vecino de Ponce, Puerto Rico y por Don Leonides López Román, quien también es mayor de edad, casado, banquero y vecino de Ponce, Puerto Rico, con facultades acreditadas en el Registro de la Propiedad.-----

---DOY FE de conocer personalmente a los comparecientes asimismo la doy de su edad, estado civil, ocupación y vecindad con relación a sus dichos. Me aseguran hallarse en el pleno goce y ejercicio de sus derechos civiles y teniendo a mi juicio la capacidad legal necesaria para este otorgamiento,-----



medi cuarta

copia certificada

da. Dacia de Eguirredo

de julio de 1977

-3

FOLIO NUMERO NOVENTA Y NUEVE -----(99)

libre y voluntariamente EXPONEN:-----

-----PRIMERO-----

---Que los comparecientes de la primera parte son dueños de la  
siguiente propiedad en acorde con su inscripción segunda al---  
tomo mil quinientos doce (1512) folio doscientos noventa y---  
cinco (295) vuelto, finca mil novecientos ocho (1,908):-----

---RUSTICA: Parcela de terreno que radica frente al kilómetro  
doscientos cincuenta y cinco puntos siete (255.7) de la Carre-  
tera PR-Dos; en el Barrio Campo del Municipio de Ponce, con un  
área superficial de catorce cuerdas y cuarenta y nueve milé-  
simas de otra (14.049 cuerdas) equivalentes a cincuenta y---  
cinco mil doscientos dieciocho metros cuadrados y dos mil cua-  
trocientos veintitres milésimas de otro (55,218.2423 metros---  
cuadrados), en lindes por el NORTE, en ciento diecinueve me-  
tros y veinticuatro centésimas de otro (119.24 metros), con---  
terrenos del E.L.A.(Polígono de Tiro de la Policía de Puerto--  
Rico); por el SUR, en treinta y seis metros y veintiocho-  
centésimas de otro (36.28 metros), con una parcela remanente-  
de la finca principal; por el ESTE, en cuatrocientos veinte---  
metros y veintinueve centésimas de otro (420.29 metros), con-  
terrenos de la Sucesión Mario Mercado Riera y por el OESTE, en  
una línea de varias direcciones que totalizan cuatrocientos-  
ochenta y un metros y setenta y nueve centésimas de otro---  
(481.79 metros) con el Camino Municipal al Campo de Tiro.-----

-----TITULO Y CARGAS-----

---Manifiestan los vendedores haber adquirido la referida---  
propiedad según surge de la escritura número siete (7), sobre-  
segregación, de fecha veinticuatro de febrero de mil novecien-  
tos ochenta y dos ante el Lcdo. Francisco José Barnés Español,  
y se encuentra pendiente de inscripción en el Registro de la--  
Propiedad, Sección Dos de Ponce, Puerto Rico.-----

---Manifiestan los vendedores que la propiedad está libre de--  
cargas y gravámenes.-----

---Siguen manifestando los vendedores que sobre la referida---  
propiedad no existe carga o gravamen alguno.-----

---Los comparecientes de ambas partes manifiestan tener cono-  
cimiento de la realidad registral existente y relacionada con-  
el inmueble objeto de este otorgamiento, y a esos efectos se--  
ordenó un estudio de título el cual fue preparado por una per-  
sona ajena a ellos y al notario autorizante, y el mismo fue---  
aceptado por las partes.-----

-----SEGUNDO-----

---Que los comparecientes han convenido en un contrato de-----



PSA M N  
SEGUN  
E M L.

MA.  
a. f. m.

FOLIO NUMERO CTEN -----(100)

-4 compraventa de la propiedad descrita en el hecho Primero-----  
anterior y lo llevan a efecto por virtud de este otorgamiento-  
y con sujeción a las siguientes condiciones:-----  
---PRIMERA: Los comparecientes de la primera parte por la pre-  
sente venden, ceden y traspasan el inmueble descrito en el----  
hecho Primero anterior, con todo lo que le es anexo y perma---  
nente a favor del compareciente de la segunda parte, para que-  
dicho comprador la use, goce y disfrute como su legítimo dueño  
sin limitación de clase alguna, subrogando al comprador en su  
mismo lugar, prelación y derechos, con la legal obligación de-  
evicción y saneamiento por parte de los vendedores.-----  
---SEGUNDA: Constituye el precio de esta compraventa la suma--  
ajustada y convenida de CIENTO SESENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS--  
OCHENTA Y OCHO DOLARES (\$168.588.00), los cuales los vendedo--  
res reciben en este acto, en moneda de curso legal y a su en--  
tera satisfacción y contento, por cuya suma otorgan al compra-  
dor la más formal y eficaz carta de pago, de acuerdo a sus----  
participaciones mencionadas en el hecho primero de esta-----  
escritura.-----  
---TERCERA: Las contribuciones territoriales impuestas hasta--  
la fecha sobre la propiedad objeto de este contrato, son y----  
serán de cuenta y cargo de la parte vendedora; las que se----  
impusieren de esta fecha en adelante, son y serán de cuenta y-  
cargo de la parte compradora.-----  
---CUARTA: El comprador, sin más acto que este otorgamiento,--  
entrará en la inmediata posesión del inmueble vendido.-----  
-----TERCERO-----  
---Comparece ahora don Erasmo Zayas, -----  
en su carácter de Oficial del Departamento de Hacienda, facul-  
tades que demostrará cuando fuere necesario y actuando de----  
acuerdo a una Certificación del Secretario de Hacienda, expre-  
samente solicita del Registrador de la Propiedad que se libere  
la parcela de terreno objeto de esta compraventa del embargo a  
favor del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, anotado al----  
margen de la inscripción primera al folio doscientos noventa y



*Handwritten notes:*  
PSA M N  
DE M N  
R E M H

*Handwritten notes:*  
MIA.  
J. M.

COPIA SIMPLE



FOLIO NUMERO CIENTO UNO -----(101)

-5

tres (293) del tomo mil quinientos doce antes, hoy quinientos-  
treinta y cinco del Registro de la Propiedad, Sección Dos, de  
Ponce, Puerto Rico.-----

---Se acompaña con esta escritura Certificación del Secretario  
de Hacienda.-----

---Solicitan ahora los comparecientes de la cuarta parte, en--  
el carácter y con la autoridad con que concurren del Registra-  
dor de la Propiedad, libere la parcela objeto de esta compra--  
venta de la sentencia que pesa sobre dicha propiedad a favor--  
del Banco de Ponce, y que se encuentra anotada al folio-----  
cincuenta y uno (51) del Tomo segundo de dicho Registro.-----

-----LECTURA Y ACEPTACION-----

---LEYERON los comparecientes la presente escritura y aceptan-  
la misma en la forma en que ha sido redactada por ser y-----  
hallarla conforme a lo convenido entre ellos.-----

-----ADVERTENCIAS-----

---Yo, el Notario, en cumplimiento con lo dispuesto en la ley,  
les hice las advertencias legales necesarias para este-----  
otorgamiento.-----

-----OTORGAMIENTO-----

---Tal es la escritura que ante mí formalizan los comparecien-  
tes, la que aceptan en su integridad y en la misma se ratifi--  
can, manifestando quedar bien enterados de su contenido, no---  
interviniendo testigos por no requerirlos la ley ni haberlos--  
solicitado las partes o el Notario autorizante, y firman-----  
conmigo, el Notario estampando sus iniciales en todos los fo-  
lios de la presente escritura.-----

---En este acto con consentimiento de las partes, se incluye--  
en la comparecencia a doña Rosa Mercado Guzmán quien es mayor-  
de edad, casada con don Salvador Mandry Nones y madre del-----  
menor emancipado Eduardo José Mandry Mercado quien comparece--  
a los efectos de completar la capacidad de su hijo mencionado,  
-----  
-----



*Handwritten signatures and initials:*  
PSA M N  
REM L

*Handwritten text:*  
M.A.  
a.j.m.

**COPIA SIMPLE**

FOLIO NUMERO CIENTO DOS -----(102)

-6

para que este venda su participación en la propiedad objeto---  
de esta compraventa.-----

---REPITO LA FE.-----

*Isabel Mandy Mercado*

*M. Mandy*

*Helena Singerhut Mandy*

*Pastor Salvador Adolfo Mandy Torres*

*Salvador E. Mandy Torres*

*Rosa C. Mercado Guzman*

*Oscar Adolfo Mandy Garcia*  
*Margaret Ann Singerhut Mandy*

*Enrico Garcia*  
COPIA SIMPLE

*L. J. Jimenez*

*Leandro R. Jimenez*

*Jose Antonio Jimenez*

*Isabel Mandy Mercado*



*PS R M T*

*PS R M T*

*PS R M T*

*PS R M T*

*PS R M T*

*PS R M T*

*PS R M T*

*PS R M T*

*PS R M T*

*PS R M T*

*PS R M T*

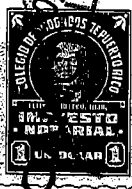
*PS R M T*

*PS R M T*

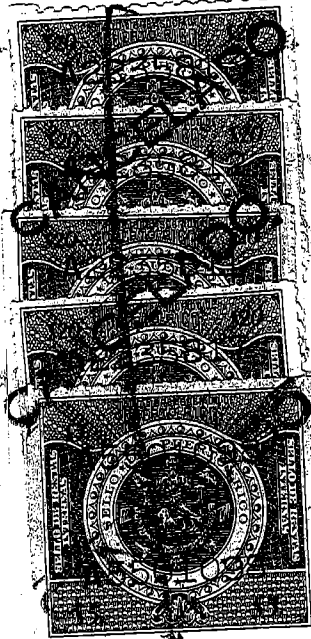
*PS R M T*

*PS R M T*

*PS R M T*



COPIA SIMPLE



COPIA SIMPLE



EN EL TRIBUNAL SUPREMO DE PUERTO RICO

Salvador Eduardo Mandry Nones,  
Recurrente,

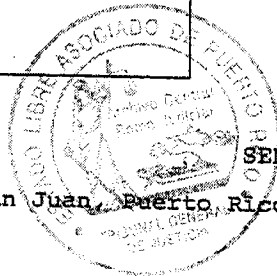
v.

El Registrador de la Propiedad  
de Ponce, Sección II,

Recurrido.

Núm. O-84-380

Recurso Gubernativo.



San Juan, Puerto Rico, a 10 de octubre de 1984

El 29 de agosto de 1983 el recurrente presentó al Registro de la Propiedad, para su inscripción, copia de la escritura número 8, sobre venta judicial, otorgada ante el notario Francisco José Barnés Español por el señor José Luciano Torres, Alguacil General del Tribunal Superior, en representación de los menores de edad Margarita Rosa, Adrián Roberto y Javier Enrique, de apellidos Mandry Mercado.

El Registrador de la Propiedad denegó la inscripción porque en la escritura se vendieron las participaciones de dichos menores en una finca que no consta inscrita en el Registro; que se expidió mandamiento de ejecución el 12 de enero de 1982 sin que la resolución que autorizó la venta judicial, emitida el 8 de enero, fuera final y

O-84-380

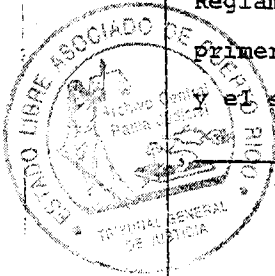
2

firme; que del acta de subasta surge que se publicaron edictos el 4 de febrero de 1982, pero no se acreditó el edicto y dónde se publicó; que de la escritura de venta judicial y del acta de subasta surge que existe un conflicto de intereses porque quien adquirió las participaciones fue el señor Salvador Mandry Nones, padre de los menores y condueño de la propiedad. Señala además que el escrito de recalificación fue presentado por el notario autorizante, quien no es parte interesada según el Art. 88.1 del Reglamento Hipotecario. Tomó anotación preventiva y el interesado recurrió.

La Registradora sostiene en primer término que carecemos de jurisdicción porque el recurrente no cumplió con el requisito de presentar escrito de calificación porque quien lo hizo fue el notario autorizante en su propio nombre, quien no es parte interesada.

(1)

Los Arts. 70 de la Ley Hipotecaria y el 82.3 de su (1a) Reglamento regulan el procedimiento de recalificación. El primero permite que la solicitud sea hecha por el interesado y el segundo requiere que el escrito de recalificación



- (1) Recalificación; solicitud; contenido y plazo de presentación; calificación consentida

"No obstante lo dispuesto en la sección anterior, el presentante o el interesado que no esté conforme con la calificación del Registrador podrá, dentro del término improrrogable de 20 días siguientes a la fecha de la notificación, radicar personalmente con el Registrador o remitirlo por correo certificado, un escrito solicitando recalificación, exponiendo sus objeciones a la calificación, los fundamentos en que apoya su recurso y una súplica específica de lo que interesa."

- (1a) Art. 82.3.- Identificación, contenido y requisitos del escrito de recalificación

"El escrito deberá estar identificado con el número de asiento y Diario correspondiente al documento cuya recalificación se solicita y deberá contener en forma clara y concisa todas



O-84-380

3

esté firmado por el presentante o por la persona interesada en la inscripción o por el abogado que represente a cualquiera de ellos. En el caso de autos el escrito de recalificación fue firmado por el licenciado Barnés Español, quien fue el notario autorizante de la escritura de venta judicial, pero quien también es el representante legal del interesado, según surge de la petición de autorización judicial. Por tal razón se cumplió con el requisito de que el interesado presente escrito de recalificación cuyo propósito es darle oportunidad al Registrador de reconsiderar cualquier calificación errónea. Bidot v. Registrador, 115 D.P.R. \_\_\_\_\_, 84 J.T.S. 30.

En segundo término el Registrador sostiene que la finca de la que se vendieron las participaciones no aparece inscrita en el Registro de la Propiedad. La recurrente no objetó esta falta. Tratándose de un requisito previo para la inscripción de acuerdo al Art. 57 de la Ley Hipotecaria, por sí solo es suficiente para confirmar la calificación de la Registradora.

(Continuación escolio (1a))

las objeciones que se opongan a la calificación, los fundamentos legales en que apoya sus objeciones, con expresión de la actuación que interese.

El escrito de recalificación estará debidamente firmado por el presentante o por la persona interesada en la inscripción del documento o por el abogado que represente a cualquiera de ellos, y la dirección postal del firmante."

- (2) Art. 57. Registro de documentos-En general; requisitos, excepciones

Para registrar documentos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen, o extingan el dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, deberá constar previamente registrado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos o contratos referidos.

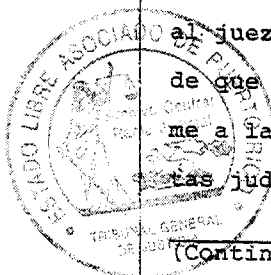
O-84-380

4

Las restantes faltas se refieren al procedimiento sobre autorización judicial y venta mediante subasta pública de las participaciones de los menores.

Se alega por la Registradora que se cometieron varios errores en los trámites procesales que invalidan la venta judicial. La determinación de tales faltas está comprendida en la facultad calificadora del Registrador. Art. 64 de la Ley Hipotecaria. Señala la Registradora que a pesar de que la resolución de 8 de enero de 1982, que autorizó la venta judicial fue enmendada en varios extremos, incluyendo la descripción de la finca, no se expidió un nuevo mandamiento de ejecución. Los recurrentes alegan que no era necesario pues la enmienda era nunc pro tunc. La Registradora tiene razón. La enmienda no fue una de forma, sino que afectó la descripción de la finca y el destino que se le daría al producto de la venta. Se requería un nuevo mandamiento de ejecución.

Otra de las faltas notificadas fue que no se presentó el edicto ni se acreditaron los sitios en que se publicó. El recurrente se limita a argumentar que la resolución del Tribunal los eximió de su publicación. El Art. 616 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 L.P.R.A. sec. 2733, requiere la publicación de los edictos en los sitios de costumbre y en algún periódico de circulación en el distrito, pero faculta al juez a dispensar de la publicación en el periódico en caso de que el valor de los bienes no exceda de \$2,000.00. Conforme a la Regla 31.8 de Procedimiento Civil que regula las ventas judiciales el aviso de la venta debe publicarse en tres



(Continuación escolio (2))

Se denegará la registración de resultar inscrito el derecho a favor de persona distinta de la que otorga la transmisión o gravamen. No obstante, podrán inscribirse sin el requisito de la previa inscripción las resoluciones y ejecutorias, que se refieren en las secs. 2761 a 2777 de este título."



O-84-380

5

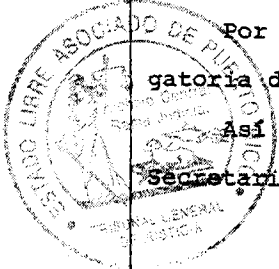
sítios públicos del municipio en que ha de celebrarse la venta, tales como la alcaldía, el tribunal y la colecturía. La omisión de este requisito invalida la venta judicial.

Por último se señala como falta que existe un conflicto de intereses porque el recurrente, a quien se le adjudicaron las participaciones de los menores, es el padre de éstos y condómine de la finca. El importe de la venta se le entregó a él.

Es evidente que la situación expuesta plantea un conflicto de intereses, que requiere el nombramiento de un defensor judicial. Art. 160 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 616.

Por los fundamentos expuestos, se confirma la nota denegatoria de la Registradora recurrida.

Así lo pronunció y manda el Tribunal y certifica la Secretaría General.



Lady Alfonso de Cumpiano  
Secretaria General